

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 614 次會議紀錄

113 年 2 月 27 日 府都新字第 1136008075 號

壹、時間：民國 113 年 1 月 29 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段 224 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新審議案(承辦人：事業科 蘇 科 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

（一）財政局 鄭凱晏幹事

P.13-2，整體報酬率算式分母之風險管理費數值應為 0，請釐正，相關連動數值請併同調整。

（二）地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案規劃 76 戶住宅單元，僅設置 47 輛汽車位，業經都市設計審議核備，並經實施者說明後續使用管理及配售方式，爰無意見。

（五）消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

計畫書 P.9-77 至 P.9-90，規劃之救災活動空間現況有停車及電纜線位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

前次意見已修正，本次無新增意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年11月23日府都設字第1123069072號函第1次變更設計核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書一致，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

本處無意見。

(九) 都市更新處

本案在108年劃定更新單元申請時，亦有針對鄰地234地號及229地號召開公辦法令說明會，其會議結論為前述兩筆土地100%表達不同意參與都更，故於劃定階段時並無納入；後經申請事業計畫報核時，經審議會專案小組討論調整更新範圍後，同意將229地號土地納入更新範圍內。

實施者回應及說明：

1. 有關容移公設地的成本，當初是以實施者的庫存土地辦理捐贈並且也都完成過戶，因取得時間較早，故無法舉證原始的取得成本，因此以目前公設地交易行情，以公告現值之25%提列。
2. 信託管理費部分，實施者承諾於核定前檢具合約並擇低提列。
3. 有關規劃之消防救災活動空間，本案在申請使照前，將完成兩側道路紅線之劃設以及相關纜線之移置與遷移。

決議：

(一) 建築設計部分

1. 本案更新單元範圍鄰同小段234地號土地，其面寬僅為5.64公尺，是否符合畸零地檢討，經實施者說明該土地屬已建築完成並多次辦理鄰地協調，且符合「建築基地法定空地分割辦法」及「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」規定，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案都市設計審議業經本府111年12月12日核定在案，都審變更並經本府112年11月23日核定，經實施者說明變動情形及符合建管相關法令，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案規劃76戶住戶單元，僅設置47輛汽車停車位，經實施者說明依交通局所提計算方式檢討停車需求，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉907.20平方公尺並提列容積移轉費用130,636,800元(購買公設地18,144,000元、容移代金成本112,492,800元)，惟於前項購買公設地之成本未依提列總表規定檢具實際支付成本證明文件(如：合約)，另容積代金成本業經本局審定容積代金金額124,710,000元，實施者以原預估金額(112,492,800元)擇低方式提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列信託管理費1,200,000元(以扣除預售屋價金信託費用之報價單金額50%提列)，經實施者說明於核定前檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#6建築物結構安全條件獎勵，原則同意依168專案小組會議決議授權更新處覈實計算後給予117.94平方公尺(法定容積5.20%)之獎勵額度。
- (2)#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵，本案捐贈毗鄰之269-1、271、273、274地號道路用地(152平方公尺)，同意依168專案小組會議給予340.20平方公尺(15.00%)之獎勵額度。
- (3)#10綠建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議給予136.08平方公尺(6.00%)之容積額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (4)#12無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組會議給予68.04平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。
- (5)#13建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組會議給予45.36平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (6)#14時程獎勵，同意依168專案小組會議給予158.76平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組會議給予22.68平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。

(2)建築規劃設計(三) 原則同意依168專案小組會議給予179.25m²平方公尺(法定容積7.90%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

(3)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意依168專案小組會議給予68.04平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積。

3.都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計1,136.35平方公尺(法定容積50.1%)已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限1,134平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4.本案申請容積移轉部分，業經168專案小組同意本府都市發展局審查結果給予907.2平方公尺(法定容積40%)之獎勵容積，予以確認。

(五) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案都市更新事業計畫計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市中山區正義段四小段 133 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696 轉 3069)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

有關本案規劃 60 戶住宅單元及 20 戶商業單元，惟僅留設 34 席停車位及 36 席機車位，爰集合住宅所對應之停車位需求是否能自行滿足，本局仍擬維持

前意見，即參考「臺北市自行劃定更新單元重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項第 6 款第 2 目法定停車位數低於戶數十分之七之棟數達二分之一以上。」之車位數標準，建議都市更新案之集合住宅單元，每戶車位數至少為 0.7 席。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

計畫書 P.19-44，請再確認雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線不可逆向，且規劃於長安西路19巷2弄有路燈，請確認救災動線內各處均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

本案提請大會討論事項無涉檢核事項，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1、P.19-2、P.19-22 所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)

經本處檢視，無意見。

(九) 楊欽文委員

交通局對於 TOD 開發案同意非住宅使用需求的停車位可以減設，住宅使用部分並非有同意減設之規定，且住宅單元停車位規劃係以持有需求量檢討，大坪數面積持有 1 戶 1 車位，小坪數面積持有為 1 戶 0.7 車位計算，其精神在於通勤間不使用自有車而使用大眾運輸，與開發案停車位規劃不衝突。在中山大同二區平均持有車輛比為 0.6 以上，目前本案持有車輛比設 0.47，顯然低於該區之級距，仍請實施者依相關規定檢討。

(十) 許志敏委員

1. 建議實施者規劃救災動線仍以順向駛離為主，請實施者檢討救災動線。
2. 本案因規劃為13層建築物依法不需做全棟消防灑水設備，考量本案救災動線消防車無法立即抵達時，應補強消防系統，若實施者配合設置全棟消防自動灑水設備，則本案消防救災規劃部分，消防局無意見。

(十一) 陳建華副召集人

本案基地範圍外有違建及招牌，導致消防車無法順向進入，惟實施者無法要

求案外所有權人移除相關招牌及違建。

（十二）都市更新處

倘實施者配合增設 8 席停車位，係依審議會意見修正，後續財務計畫是否得連動修正，並依規定免重行公開展覽，提請大會確認。

實施者說明及回應

1. 本案位於捷運站周邊，距離捷運站出口僅100公尺，周邊商業行為多，考量避免造成周遭交通衝擊，另本案設計開挖深度已達16.25公尺，且貼近鄰房及捷運線，基於鄰房的安全考量，後續將依交通局意見配合增設8席車位及審議會決議順修財務計畫。
2. 因中山北路一段140巷從中山北路一段進來的部分有招牌、冷氣機、路燈等凸出物，導致順向進入的高度不足4公尺，雖道路已開闢，但消防車進入不易。故規劃於長安西路19巷2弄(基地西側)駛入，因屬捷運沿線，道路開闢完整，沿路未有小於4公尺高度的問題，後於中山北路一段140巷逆向抵達基地，在救災上是可以出入。
3. 因本案周邊共三案都市更新案的人行步道規劃設置均依都市更新審議要求做道路退縮及路面順平，三案也都有考量消防動線淨空的問題，所以未來道路通行的寬度有達11公尺，不管逆向或順向的消防車，至少可供2~3台消防車的寬度，另委員及消防局幹事意見配合辦理。

決議：

（一）廢巷改道部分

本案擬改道更新單元範圍內南北向通路(無名巷)，經實施者說明屬現有巷道及符合本市都市更新自治條例第 10 條規定，業經 168 專案小組複審會議同意，並經及審議會討論後，予以確認。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關本案建築高度比、陽台裝飾構造物等建築規劃設計是否符合建築相關法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人行步道及綠化空間留設情形、商業使用樓地板面積及廁所設置情形，業經168專案小組複審會議討論，並經實施者於基地西側檢討綠化範圍符合2公尺人行淨寬、增設商業使用面積並取消商業單元內之廁所隔間設置，經審議會討論後，予以確認。

（三）交通規劃部分

本案規劃 60 戶住宅單元及 20 戶商業單元，惟僅留設 34 席汽車停車位，有關集合住宅所對應之停車位需求是否能自行滿足，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者增設 8 席汽車車位並同意順修財務計畫。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明配合安裝全棟消防自動灑水設施(備)，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理費 5%及廣告銷售管理費 6%均以上限提列，業經 168 專案小組同意，並經審議會討論後，予以確認。

(六) 建築容積獎勵的部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 160.56 平方公尺(法定容積 8%)之容積獎勵；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- (2) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 120.42 平方公尺(法定容積 6%)之容積獎勵；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (3) #12(無障礙環境獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 80.28 平方公尺(法定容積 4%)之容積獎勵；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第一級。
- (4) #13(採建築物耐震設計獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 200.70 平方公尺(法定容積 10%)之容積獎勵；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得「耐震設計標章」。
- (5) #14(時程獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 200.70 平方公尺(法定容積 10%)之容積獎勵。
- (6) #17(處理占有他人土地舊違章建築護之樓地板面積獎勵)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 89.6 平方公尺(法定容積 4.46%)之容積獎勵。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 20.07 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積。
 - (2) 建築規劃設計(三)，原則同意依 168 專案小組複審會議結論給予 103.22 平方公尺(法定容積 5.14%)之容積獎勵，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
 - (3) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意依 168 專案小組複審會議結論給予 60.21 平方公尺(法定容積 3%)之容積獎勵。
3. 都市更新容積獎勵申請獎勵合計 1,035.76 平方公尺(法定容積 51.61%)，已超過法定容積之 1.5 倍上限，故以上限 1,003.50 平方公尺(法定容積 50%)計列。

(七) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第 33 條第 4 款規定免辦理聽證。

- (八) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過收受會議紀錄後 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

三、「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及人數異常增加案(承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 權變計畫書表 11-1 地籍整理計畫表內，請分列更新前地號，對應之地籍整後暫編之 A、B 地號。
2. 權變計畫書表 11-3 建物登記清冊表內「共有部分權利範圍」欄，持分合計不

等於1，請實施者釐清。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及人數異常增加討論案，未涉本局權管無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-2及P. 9-17所載開發條件，亦無涉都審程序。
2. 本次討論議題為人數異常增加，故無意見。

(八) 彭彥植委員

法院判決係針對資金來往，而非涉及人數虛增之概念。故本次實施者所提出之不起訴處分僅係地檢署針對有無使公務人員登載不實，並以書面證據如有無契約登記、買賣金流以及被告林君個人說法判定，但這與本次審議會討論人數有無異常增加應不可連結，人數異常增加與否應回歸檢視增加之30位所有權人是否合理，針對異常人數之名單，經查為實施者安駐建設股份有限公司或聖得福建設開發股份有限公司相關人等，就此名單而言並不合理，且整合都市更新人數應減少反而更有利推行，本案為何是人數變多，這有違常情，故實施者提供之不起訴處分書尚難推論本案無人數異常增加之情形。

(九) 簡裕榮委員

建議依照通案針對擴大範圍整合給予三個月時間，倘無法於期限內整合完竣報核，請實施者屆期前來函敘明原因，再提請審議會討論。

(十) 林傳健委員

1. 針對實施者檢附地檢署不起訴處分書確實係可做為判斷都市更新條例第40條有無人數異常增加之參考之一，但評斷人數是否異常，並不僅以不起訴處分書作為評斷，依據內政部108年6月12日函釋，係由本市都市更新及爭議處理審議會秉權處理，倘有人數異常增加之情形就必須剔除異常人數之同意比率，異常增加的結果是否有影響到原案內所有權人之同意結果，而使本案同意比率計算上有失真之狀況，就目前檢視，倘扣除目前異常人數，

就須再增加3位所有權人同意書始達同意比率門檻。

2. 針對同意比率扣除後倘無達到法定門檻，是否屬得補正的事項，這部分應由審議會討論，如實施者要續行推動原報核之都更案，是否請實施者補正同意書達法定門檻申請續行，另實施者目前表示欲整合南側859、860、872、873、874、875及876地號等7筆土地，且現場登記發言之陳情人亦有表達倘擴大都更範圍，對於人數異常部分不再陳情，故審議會應討論，係讓實施者整合南側後擴大範圍，原報核案先行擱置；亦或係針對本次報核之都更案人數異常部分先行討論，決定是否扣除及是否補正。

（十一）簡瑟芳副召集人

1. 實施者提及擬擴大更新範圍納入南側鄰地，針對目前已於112年5月4日向本府申請報核之都更案，後續要如何處理，請實施者說明。倘要續行都更程序，則請針對人數異常部分說明；亦或自行撤回原報核更新案，俟整合鄰地後再續行劃定及報核程序。
2. 考量整體開發都更效益較佳，且目前實施者已表達整合南側鄰地之意願，另針對原報核都更案涉人數異常增加爭議一節，倘扣除爭議人數，再補齊3張同意書即可達到法定門檻，建議是否給予實施者一定時間與南側鄰地所有權人整合協調，待實施者確認都更實施範圍後再依都市更新相關條例辦理。

（十二）都市更新處

1. 目前未收到實施者自提修正展延之申請，僅有收到實施者112年10月25日來函通知訂於112年11月4日召開鄰地說明會。
2. 本都更案因涉及人數異常增加情事及計畫書圖內容尚未完備，經本府於112年8月28日退請實施者補正及說明人數異常增加原因，目前本案尚未進行公開展覽暨公辦公聽會。
3. 有關所有權人人數異常增加所涉法律規定，刑事上係有關使公務人員登載不實偽造文書，民事上得提起塗銷登記訴訟，因本案係由更新範圍外之第三人提出，因此僅有刑事告發途徑可以提起，並業經地檢署不起訴處分，是否有其他證據足認異常人數增加，應回歸都市更新條例第40條規定，依職權調查相關事實及證據，並將結果依第29條辦理審議或處理爭議。
4. 過往案例係經法院判決偽造文書確定，審議會即據以認定屬人數異常增加，處理方式係請扣除異常人數後倘未達法定門檻則請實施者限期補正，除此之外無其他案例。依照過往標準需以明確判決或起訴書作為審議會討論之參考依據，無其他積極事證下，目前尚難認定本案有人數異常增加情事。

實施者說明及回應：

1. 實施者於1月27日業針對南側召開鄰地協調會，當時南側劃定更新單元之預定實施者傳御璽建設股份有限公司(以下簡稱傳御璽)有出席協調會，一同討論南側所有權人與傳御璽簽屬之合約要如何更換處理，實施者將以共同整合南側鄰地為目標，以符劃定階段時於臺北市都市更新爭議及處理審議會第531次會議上之承諾。
2. 實施者目前預定調整之範圍係同小段859、860、872、873、874、875及876地號等7筆土地，並於112年向臺北市都市更新處申請自提修正展延及於112年11月4日及113年1月27日召開鄰地協調會完竣，針對112年5月4日報核之都更案，倘後續南側整合成功，將依據自提修正幅度過大處理方式申請調整更新單元範圍。
3. 本都更案從劃定到報核大概整合7年左右，相關所有權人都希望都更能儘快進行，但就實施者整體考量，希望能擴大整合，將土地容積最大化較符合效益，目前雖以北側為主，倘南側之同意比率高的情況下，亦願意擴大更新範圍。另整合範圍與111年5月30日核准更新單元範圍不一致，係因為同小段876地號之所有權人提出併入都更案之需求。
4. 目前擴大整合南側鄰地作業已進行約四個月之時間，懇請審議會同意再給予6個月整合時間，倘無法達成，將以本都更案原範圍續行程序。另針對原報核案，倘扣除目前具爭議之30人，要再爭取其他同意書，尚有困難。

決議：考量實施者表示整合南側鄰地及擴大更新範圍意願，請實施者於收受會議紀錄起3個月內妥與南側鄰地所有權人協調並向本市都市更新處申請擴大範圍。倘無法於期限內取得同意書及提出申請，請實施者屆期前來函敘明原因，再提請審議會討論。